

Detaljplan för

Nydal III, Kinna 26:68 mfl

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2011-12-14, reviderad 2012-03-26, samt 2012-08-15

Planarkitekt Kajsa Högelius , WSP
Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2012-11-27

ANTAGNA PLANHANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Planbeskrivning (denna handling)

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000

Fastighetsförteckning

Utredningar:

Geoteknisk undersökning: Fält och laboratorieresultat
GF Konsult AB 1992-11-30

Geoteknisk utredning: PM Planeringsunderlag
WSP Samhällsbyggnad 2011-11-28

Geoteknisk undersökning, Rgeo, Fält- och laboratorieresultat
Norconsult 2012-03-16

Dagvattenutredning, Norconsult, 2012-08-15

Planhandlingarna är upprättade av Kajsa Högelius, WSP Samhällsbyggnad i samarbete med Bygg och miljökontoret, Marks kommun.
För genomförandefrågor ansvarar Margareta Björsell, Bygg- och miljökontoret, Marks kommun

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av småindustri inom fastigheten Kinna 26:68 mfl. Verksamheten nordost om planområdet behöver utöka sin verksamhet och önskar göra detta med en utbyggnad åt sydväst. Området är idag i huvudsak obebyggt med undantag av en mindre flerbostadsfastighet.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar ett ca 10 000 kvm stort område i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde Nydal II. Området avgränsas av Fritslavägen, Häggåstrandvägen och järnvägen. Sydost om planområdet passerar Häggån.



Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Kinna 26:68 samt fastigheterna Kinna 26:70 och Kinna 26:69. Kommunen har nyligen förvärvat dessa fastigheter. En fullständig sammanställning av ingående och närmast kringliggande fastigheter redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Järnvägen som angränsar till planområdet, Viskadalsbanan, är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken och är av nationellt intresse för omledning av gods. Planens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och utveckling av järnvägsanläggningen.

Enligt riksantikvarieämbetets beslut 1987-11-05 utgör Häggåns dalgång ett riksintresse för kulturminnesvården. Motivering till riksintresset är att det är ett ”odlingslandskap med en koncentration av s.k. förläggargårdar som avspeglar den protoindustriella textilproduktionens organisation”.

Detta uttrycks särskilt genom flera välbevarade förläggargårdar ”med byggnadshistoriskt värdefulla byggnader, dalgång med öppet odlingslandskap ner mot ån”. I området ingår även stenåldersboplatser och lämningarna efter den medeltida befästningen Kinnaborg.

Den del av riksintresseområdet som ligger i anslutning till planområdet utgörs framförallt av jordbruksmark. Förläggargården Källäng ligger ca 600 m norr om området. Ca 400 m söderut finns gården Kronäng men denna saknar helt visuell kontakt med planområdet.

Översiktsplaner

Fördjupningen av översiktsplanen för Kinna, Skene och Örby (antagen 2010) anger att god planberedskap ska eftersträvas för att kunna erbjuda mark till industri och servicenärings. Förnyelse och utökning av befintliga verksamhetsområden ska prioriteras. Planområdet är inte utpekad som utbyggnadsområde för verksamheter. Motivet till detta var främst att bostaden inom 26:70 innebar en begränsande faktor när översiktsplanen upprättades. Eftersom detta motiv inte längre gäller bedöms området nu stämma väl överens med FÖP:ens inriktning.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt men gränsar till detaljplanen för Nydal II, Kinna 26:60 mfl (laga kraftvunnen 1995) som anger ”småindustri och hantverk” som huvudsakliga användning. Den befintliga detaljplanen har delvis genomförts. De östra tomterna, mot Häggån, är dock inte bebyggda. Högsta tillåtna byggnadshöjd för de närmaste fastigheterna är 8,0 m.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2011-04-13 att begära att Plan- och byggnadsnämnden utökar detaljplanen för Nydal II. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut 2011-09-06 om att upprätta detaljplan för Nydal III, Kinna 26:68 m.fl. Detaljplanen upprättas enligt PBL (SFS 2010:900).

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Planområdet ligger i anslutning till ett område för småindustri i form av lagerlokaler med stora hårdgjorda ytor. Det avgränsas i övrigt av vägar och spårområde. Sydost om planområdet finns Häggåns dalgång. Enligt den gällande detaljplanen för småindustri och hantverk finns möjlighet att uppföra byggnader med en byggnadshöjd av 8,0 m även söder om Häggåstrandvägen. Idag är det dock obebyggt här och från planområdet finns därför utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet i dalgången.

Eftersom området redan är ianspråktaget för industri bedöms inte den aktuella planen ha någon direkt påverkan på landskapsbilden. Området utgör en brytpunkt mellan tätorten och riksintresseområdet kring Häggåns dalgång och utformningen av byggnaderna bör därför ta hänsyn till den visuella påverkan de innebär. Planen tillåter en högsta byggnadshöjd på 8,0 m vilket överensstämmer med övriga byggnader i området.

Naturmiljö

Området ingår i ett större område som är utpekad som regionalt värdefullt odlingslandskap (Älvsborgs län 1993). Planområdet har tidigare varit jordbruksmark men utgörs i dagsläget av ruderatmark. Det finns inga kända förekomster av rödlistade eller på annat sätt skyddsvärda arter inom området.

Vattenmiljö

Häggån rinner ca 200 m söder om planområdet. Vattenkvalitet i ån är i nuläget ej tillfredsställande och risk finns att varken god ekologisk eller kemisk status kommer att uppnås till 2015. Planområdet ingår i Häggåns avrinningsområde.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Riksantikvarieämbetet UV Väst utförde mellan den 16-24 februari 1993 en utredning vid Nydal. I området för utredningen ingår den markyta som nu detaljplaneras. Ingen fornlämning påträffades i utredningen.

Bebyggelseområden

Planområdet är idag obebyggt med undantag av ett flerbostadshus närmast Fritslavägen. Kommunen har förvärvat denna fastighet och planen innebär att användningen som bostadshus inte längre är möjlig. Ett genomförande av planen kommer troligen att innebära att denna byggnad rivs. Det ligger två bostadshus i närheten av planområdet. Det ena ligger ca 50 meter söder om och det andra ca 100 m öster om planområdet. Norr om Järnvägen ligger bostadsområdet Horndal.

Sydväst om planområdet, på andra sidan om Fritslavägen, ligger Job AB, Industri-Textil. På intilliggande fastighet i nordost ligger Kinna Budexpress AB. På den fastigheten finns i dag två lagerbyggnader. Byggnaderna har en enhetlig utformning och färgsättning. Väster om planområdet finns byggrätter för ytterligare småindustri eller hantverk motsvarande ca 11 000 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 m. Endast källarlösa hus är tillåtna och byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Väster om Häggåstrandsvägen finns en



transformatorstation.

Kinna budexpress lokaler

Kinna Budexpress AB som bedriver lagerverksamhet och åkeri inom grannfastigheten har för avsikt att expandera med ytterligare lagerbyggnader och eventuellt kontorsdel inom planområdet. Planen medför en möjlighet att etablera småindustri. Detta innebär att verksamheter som medför störningar eller risker för närområdet inte är tillåtna. Största byggnadsarea för planområdet är 5000m² vilket betyder att byggrätten utgör cirka 50% av planområdets yta.

Offentlig service

Offentlig service finns närmast i Kinna centrum ca 2 km från området. Ingen offentlig service tillkommer i och med planförslaget.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet kommer att angöras via befintlig industrigata, Häggåstrandsvägen. Denna i sin tur angörs från Fritslavägen (väg 1634). Kommunen är huvudman för Fritslavägen.

Detaljplanen innebär att utfartsförbud införs mot Fritslavägen. Invid vägar utanför detaljplan gäller enligt väglagen §47 att inga byggnader eller anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten får uppföras. Trafikverket har bedömt säkerhetszonen invid planområdet att vara 3-6 meter. För att bibehålla denna säkerhetszon, samt för att medge att träd kan planteras utan att påverka byggrätten har marken inom 8 meter från vägen prickmarkerats och får därmed inte bebyggas. Detaljplanen anger även att parkering inte får anordnas inom denna zon.

Antalet transporter till och från området varierar ganska mycket. I genomsnitt handlar det om storleksordningen 20 trafikrörelser per dag. Persontrafiken till området är mycket begränsad. Transporterna sker dagtid. Huvuddelen av transporterna kommer söderifrån på Fritslavägen.

Eftersom planen är relativt flexibel och tillåter småindustri är det svårt att uppskatta framtida trafik till området. Under förutsättning att även det tillkommande område används för liknande lagerverksamhet, bedöms inte trafiken ändras nämnvärt.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats ca 300 m från planområdet på Fritslavägen. Linjen trafikerar sträckan ca en gång i timmen under kontorstid. Hållplatsen ligger på den norra sidan av järnvägen och nås via den GC-väg som knyter ihop Häggåstrandvägen över järnvägen. Från denna hållplats till Kinna Resecentrum tar bussen 8 minuter

Gång- och cykelvägar

Norrifrån finns en gång- och cykelväg som ansluter Nydals verksamhetsområde via järnvägsövergången i Häggåstrandsvägens förlängning. Det finns i nuläget ingen separat cykelväg söderifrån. Det bör även fortsättningsvis vara möjligt att anlägga en cykelbana på Fritslavägens västra sida som utan vägkorsning kan ansluta till cykelbana vid korsningen med Kasthallvägen söderifrån. Planen lämnar utrymme för en framtida utvidgning av vägområdet utan att en sådan skulle påverka planområdet.

Parkering och angöring

All parkering ska ordnas inom kvartersmark.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning som omfattade det aktuella området genomfördes i samband med att detaljplan för intilliggande verksamhetsområde upprättades (GF Konsult AB 1992). Den geotekniska undersökningen har inom ramen för detaljplanarbetet granskats av geotekniker på WSP för att bedöma dess aktualitet.

Planområdet utgörs till största delen av åkermark. Området sluttar ca 1:30 mot öster. Lägsta punkten ligger i områdets sydöstra del på ca +48. Högsta delen av området ligger centralt i områdets västra avgränsning på ca +53.

Områdets undergrund utgörs av ett mäktigt lerlager sannolikt överlagrande friktionsmaterial. Djupet till fast botten är minst 25 m i områdets östra del och minskar sannolikt mot väster där de ytliga jordlagren består av sand ca 150 m sydväst om området.

Utförda undersökningar visar att porttrycket i leran ligger relativt konstant med en trycknivå motsvarande ca 2 m under markytan. Grundvattenytan i de övre jordlagren varierar sannolikt med årstiderna men låg vid undersökningstillfället i oktober 1992 ca 3 m under markytan.

Stabilitet

Den svaga lutningen inom området i kombination med relativt hög hållfasthet i leran och relativt långt avstånd från Häggåns åfåra (ca 200 m) gör att det inte finns någon risk för stabilitetsbrott i leran inom området. Under byggnationen måste dock fyllnadshöjder eller schaktdjup över 3 m undvikas eller utredas djupare innan de utförs.

Området väster om aktuellt område utgörs av en slänt med lutning ca 1:5 upp mot det högre partiet som utgörs av sand. Inför utställning av detaljplanen har en geoteknisk utredning utförts av Norconsult (2012-03-16). Utredningen visar på att stabiliteten är tillfredställande mot den angränsande slänten i väster. I detaljplanen har det därmed inte införts några restriktioner med hänsyn till den västra slänten.

Grundläggning och kompletterande undersökningar

Området kan bebyggas med lättare byggnader utan speciella grundförstärkningsåtgärder. Tyngre byggnader eller konstruktioner med stora punktlaster behöver utredas djupare med kompletterande undersökningar avseende konsolideringssituationen i leran.

Planeras tyngre byggnader bör konsolideringsförhållanden inom området undersökas i samband med projektering av sådana byggnader.

Radon

Enligt kommunens övergripande radonkartering ligger planen inom område som klassas som lågradonmark. I samband med den geotekniska undersökningen från 1992 undersöktes markradonhalten inom området. I samtliga punkter erhöles mycket låga radonhalter.

Gällande gränsvärden för radongas i inomhusluft för nya byggnader är 200 Bq/kbm. (Boverkets byggregler, BBR 19, 6 kap 23§)

Då marken uppvisar mycket låga värden för markradon bedöms det rimligt att anta att inga särskilda åtgärder erfordras för att uppfylla dessa krav.

Buller och vibration

En bullerinventering har utförts för bl a Fritslavägen. Fastigheter med högre ekvivalentnivåer än 65 dBA har identifierats här. Detaljplanen förväntas inte innebära någon större förändring av trafik på Fritslavägen och därmed kommer inte heller genomförandet av planen att bidra till en försämrad bullersituation.

För industrier finns inga allmänna råd för hur höga bullervärden de får utsättas för. Arbetsmiljölagen anger att ”Luft-, ljud- och ljusförhållanden och övriga arbetshygieniska förhållanden skall vara tillfredsställande”.

Inga störande verksamheter kommer att tillåtas inom planområdet. Vid bostäderna 50 meter söder och 100 meter öster om planområdet får gällande riktvärden för externt industribuller inte överstigas. I dagsläget är dessa riktvärden:

- 50 dB(A) kl. 07-18 (dagtid)
- 45 dB(A) kl. 18-22 (kväll) samt 07-18 (söndag och helgdag)
- 40 dB(A) kl. 22-07 (natt)
- Momentana ljud nattetid, kl. 22-07, (högsta ljudnivå i dB(A) läge "FAST") får inte överstiga 55 dB(A)

Eftersom Viskadalsbanan gränsar till planområdet bör inga vibrationskänsliga verksamheter tillåtas.

Riskavstånd järnväg

Viskadalsbanan som är riksintresse gränsar till planområdet. Järnvägen används för både person och godstrafik och är av betydelse för omledningstrafik. Riksintresset omfattar även ett influensområde kring järnvägen. Några generella avstånd för detta influensområde finns inte. Faktorer som påverkar avståndet är exempelvis verksamhetens känslighet för buller och vibrationer. Även transporter av farligt gods påverkar avståndet.

Normalt bör ny bebyggelse inte tillkomma inom 30 meter från spårmit. Avståndet från närmsta spårmit till oskyddade uppställningsplatser för fordon får inte understiga 15 meter. Inom parkeringsändamål kan körytan dock vara 9 meter från spårmit. Normalt får inte någon bebyggelse, upplag och liknande lokaliseras inom 5 meter från någon del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning. I detta fall innebär detta 9 meter mätt från spårmit beroende på placeringen av kontaktledningsstolparna.

På plankartan och i planbestämmelserna är marken 30 meter från spårmit prickmarkerad, vilket medför att byggnader samt upplag som är lovpliktiga enligt plan- och bygglagen ej får uppföras på denna mark. 15 meter från spårmit anger planen att parkeringsplatser inte får finnas.

Inom en zon om 150 meter från järnväg där farligt gods transporteras ska individ- och samhällsriskerna för olycka hanteras. Viskadalsbanan är inte huvudled för farligt gods, men används för omledningstrafik vid behov. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) genomförde en kartläggning av farligt godstransporter i Sverige 2006. I rapporten ”Kartläggning av farligt godstransporter i september 2006” redovisas inte någon transport med farligt gods ha gått på Viskadalsbanan förbi Kinna denna månad. Enligt Trafikverkets uppgifter om farligt godstransporter på Viskadalsbanan i höjd med orten Tofta (Varbergs kommun) är transporterna i storleksordningen 100 vagnar/år.

Den enda riskkälla som har identifierats i området är järnvägen. Det relativt låga antal transporter av farligt gods på banan hade vid en beräkning av individrisken sannolikt medfört ett mycket lågt ingångstal som med avståndet från järnvägen snabbt hade minskat. Det är rimligt att anta att individrisken inom planområdet är så liten att den kan accepteras. Då samhällsrisken även påverkas av hur många människor som kan antas befinna sig inom området vid en eventuell olycka är detta riskmått beroende av den förväntade ökningen av människor till platsen med anledning av detaljplanen. Detaljplanen medger industriverksamhet med låg besöksfrekvens. Det ökade tillskottet människor till platsen bedöms vara mellan 10-20 personer. Detta marginella tillskott av människor medför att även ökningen i samhällsrisk blir så liten att risken bör kunna accepteras.

Då riskkällor i området är få, mängden transporter med farligt gods mycket begränsade och persontätheten i området är låg bedöms individ- och samhällsrisken vara så liten att en riskutredning inte behöver utföras.

På plankartan har en skyddsbestämmelse införts om att utrymningsvägar och ventilationsintag ska placeras på fasad vänd bort från järnvägen.

Sikt invid järnvägen

Sydväst om planområdet korsar Fritslavägen järnvägen. Sikten mot den signalreglerade övergången är fri från både norr och söder. Den nya planen påverkar inte detta. Om man kommer söderifrån blir siktförhållandena österut längs järnvägsspåren bättre om det befintliga bostadshuset rivs.

I närhet av järnvägsövergångar är siktförhållandena mycket viktiga. Vegetation och bebyggelse kan skymma sikten för trafikanter som avser korsa spåren, och medföra stor risk för kollisioner. Invid Fritslavägen och Häggåstrandvägen anger planen att växtlighet ska finnas. Anledningen till denna bestämmelse är att få området omgärdat av en avgränsande växtlighet ut mot allmänna ytor vilket medför att området sannolikt upplevs trevligare för passerande och besökare till platsen. Planbestämmelsen slutar 20 meter innan järnvägen för att inte medföra skymmande sikt invid järnvägen.

För att siktförhållandena över järnvägs korsningen ska vara goda ska växtligheten utmed Fritslavägen vara sådan att siktförhållandena inte försämrats. När Trafikverket bedömer att växtlighet invid järnvägen är skymmande får de, efter anmälan till fastighetsägare, röja den växtlighet som behövs för att sikten ska bli god.

För att undvika att byggnader eller upplag skymmer sikten invid järnvägen har en zon utmed Fritslavägen på 9 meter samt på 30 meter närmast järnvägen prickmarkerats. Då plank, efter bygglov, kan placeras på prickad mark om inget annat anges i planen, är det viktigt att kommunen vid en framtida ansökan om bygglov för plank bedömer siktförhållandena på platsen innan bygglov beviljas.

Olovlig spårbeträdande

Den planerade bebyggelsen bedöms inte utgöra sådan målpunkt att olovligt spårbeträdande, så kallat spårspring, kan förväntas öka med anledning av den. Den ökade mängden hårdgjord yta i närheten av spårområdet ökar framkomligheten i området, vilket dock kan bedömas försumbart med hänsyn till de stora byggnadsvolymer som planen medger och som sannolikt kommer att avskärma järnvägen från angränsande målpunkter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga verksamheter inom Nydals verksamhetsområde är anslutna till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Anslutningspunkter finns i Häggåstrandsvägen. En allmän avloppsledning korsar planområdet till fastigheten Kinna 26:70.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Ledningsnätet bedöms ha tillräcklig kapacitet för detta tillskott.

Dagvatten

Stora delar av planområdet kommer att hårdgöras vilket innebär en snabbare avrinning av dagvatten. Kommunala dagvattenledningar finns i Häggåstrandsvägen, och deras slutrecipient är Häggån. Eftersom Häggån redan i dagsläget är förorenat, är det viktigt att undvika ytterligare belastning på denna recipient. Dagvattnet ska därför tas omhand och renas lokalt inom kvartersmark.

En dagvattenutredning har genomförts av Norconsult 2012-08-15. Utredningen visar att dagvattnet inom området kan fördröjas och renas genom att ett 370 kvm stort och 1 m högt fördröjningsmagasin med makadamfyllning tillskapas under mark. Marken över magasinet kan hårdgöras, dock måste bärigheten säkerställas om marken ska göras körbar. Då anläggningen ska kunna besiktigas bör marken inte bebyggas.

Uppställningsytor för mer än ett fåtal fordon, och andra hårdgjorda ytor där det finns risk för spill av oljeprodukter, t.ex. lastkaj, bör utrustas med oljeavskiljare. En fördel är om oljeavskiljning utförs efter fördröjning. Oljeavskiljare ska utrustas med larm och behöver tillsyn med jämna mellanrum för att avgöra tömningsbehov och för kontroll av funktion. Lastkajer kan alternativt anläggas under tak för att möjliggöra uppsamling av eventuellt spill i torr miljö.

Ofördröjt dagvatten från oljeavskiljare och dagvatten från andra hårdgjorda ytor med låg föroreningsbelastning bör avledas via rännstensbrunnar och fördelas i övre delen av makadammagasinen, t.ex. med dagvattenkassetter, och ledas ut med en dräneringsledning i botten av makadamdiket. Detta säkerställer bästa reningseffekt av dagvattnet.

Dagvatten från tak, vilket förutsätts vara oförorenat, bör avledas separat från övrigt dagvatten och kan tillåtas infiltreras i marken i möjligaste mån. Då jordlagren är täta bör grönytor inom

området endast belastas med avrinning från mindre ytor, så att grönytorna inte överbelastas. Övrigt dagvatten från tak kan fördröjas i ovan nämnda fördröjningsmagasin utan att renas.

Vid brand inom området ska släckvattnet inte tillåtas infiltrera dagvattenmagasinen utan bör magasineras på de hårdgjorda ytorna kring byggnaderna. Fastigheten föreslås att förses med tät invallning, t.ex. kantstöd eller förhöjning så att släckvattenmängden hålls inom området. Brunnstäckningsmaterial, t.ex. täck-/skyddslock, samt saneringsutrustning ska finnas lättillgängligt för samtliga dagvattenbrunnar för såväl egen personal som räddningstjänsten. Runt dagvattenbrunnarna bör en skyddszon på 2 meter markeras.

Energiförsörjning

Ingen fjärrvärme finns utbyggt till området. Fjärrvärmenätet är under utbyggnad och ledningarna går från Kinna till Horndal och Kinnahult. Det finns möjlighet att nätet även kommer att sträcka sig till det aktuella området, men det är inget som är säkert bestämt.

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar, återföring av ventilationsvärme förordas.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning av miljöbedömning

En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Marks kommun har gjort en behovsbedömning av miljöbedömning och anser inte att planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas.

Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Planområdet ligger intill riksintresse för kulturvården längs Häggåns dalgång. Uttrycket för riksintresset är dalgång med öppet odlingslandskap ner mot ån och förläggargårdar vilka flera är välbevarade. Bebyggelsen kommer att påverka vissa utblickar mot Häggåns dalgång. Området är

dock redan visuellt påverkat genom att intilliggande detaljplan med storskaliga byggnader har genomförts.

Befintligt bostadshus inom fastigheten Kinna 26:70 har förvärvats av kommunen och en ändring av användningen för bostadsändamål kan därmed ske. Planen tillåter inte några verksamheter som är störande eller innebär några risker för närområdet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Samråd 1 kvartalet 2012

Utställning 2 kvartalet 2012

Antagande 3 kvartalet 2012

Organisatoriska frågor

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en ekonomisk garanti att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för den intilliggande Häggåstrandvägen och har även ansvar för Trafikverkets gata, Fritslavägen, på dess sträckning invid planområdet.

Markförvärv

Kommunen har förvärvat fastigheterna som berörs av detaljplanen.

Parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmark

Bebyggelse

Inom området finns en hyresfastighet som i samband med fastighetsförvärvet överläts på kommunen. I samband med att planen vinner laga kraft kommer hyresgästerna att sägas upp. I samband med nybyggnation av verksamheten avses fastigheten rivas.

Ledningar

VA-ledningar finns framdraget i området. På fastigheten finns en avloppsledning som inte nyttjas men som kan ligga kvar utan åtgärd.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I samband med försäljning av området kommer ny fastighetsbildning att ske.

Fastighetsbildningen bekostas av tilltänkt köpare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Mark	1 300 000:-
Administration och fastighetsbildning	291 000:-
Rivningskostnad	250 000:-
Utredningar	118 000:-

Inkomster

VA-avgifter	398 000:-
Fastighetsförsäljning	820 000:-
Hysesintäkter	ca 100 000:-